

# INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

---

## PRECIO DE OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER

NÚMERO 10  
ABRIL 2004



Unidad Económica Territorial

## GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

---

Jefe de Gobierno  
ANIBAL IBARRA

Vice Jefe Gobierno  
JORGE TELERMAN

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable  
EDUARDO EPSZTEYN

## **CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO METROPOLITANO**

Dirección: Pablo Perelman.

Consultores: Fernando Álvarez de Celis, Julián Álvarez Insua, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Adriana Cusmano, Paulina Seivach, Marcelo Yangosian, María Eva Raffoul Sinchicay y Patricia Fernández.

Asistentes: Verónica Simone, María José Pérez de Arrilucea, Ana Florido, Anahí Costaguta y Cecilia Vitto.

El presente informe ha sido elaborado por la **Unidad Económica Territorial (UET)** del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano de la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Coordinador: Fernando Álvarez de Celis.

Consultores: Julián Álvarez Insua, y María Eva Raffoul Sinchicay.

Asistentes: Ana Florido y Anahí Costaguta.

Los distintos trabajos realizados se encuentran en Internet: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar)

## **INDICE**

1. Resumen ejecutivo	4
2. Metodología	5
3. Resultados obtenidos	7
3.1. Alquiler de locales en la ciudad de buenos aires	7
3.1.I. Precio de los locales en alquiler según dimensiones	8
3.1.II. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones	10
3.1.III. Variación del precio de alquiler de locales según distribución geográfica.	13
3. 2. Precio de oferta de locales en los ejes comerciales	16

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

---

El relevamiento efectuado permitió detectar la oferta de 327 locales en la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de marzo de 2004. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 11 m<sup>2</sup> y un máximo de 1000 m<sup>2</sup>, lo que promedia 104 m<sup>2</sup> por local. El precio del m<sup>2</sup> promedio fue de \$ 17,3 registrándose un valor en un máximo de \$ 226,1 por m<sup>2</sup> y un mínimo de \$ 0,7 por m<sup>2</sup>. Al analizar la variación del precio promedio del m<sup>2</sup>, se aprecia una evolución positiva del 6,1% entre diciembre y marzo. Estos datos denotan un aumento del 37,3% con respecto al año anterior, que estaría incidido por una mayor demanda de locales comerciales.

En lo que respecta al precio de oferta a partir de su localización, se puede observar que los mayores precios promedios se producen en la zona Norte de la Ciudad donde alcanzan importe superiores a los \$27,5 el m<sup>2</sup>. La zona Sur, en cambio, registra los menores valores promedio, que se sitúan en \$11,8 el m<sup>2</sup>.

En lo que respecta a la evolución del precio de alquiler por distintas zonas de la Ciudad, se puede advertir que la mayor variación positiva interanual se produjo en la zona norte de la Ciudad (113%) seguida de la zona Centro (36,7%). En las zonas Oeste y Sur, la

variación interanual fue un 25% superior.

Los locales en alquiler sobre **ejes comerciales** fueron analizados por separado a fin de lograr un análisis particularizado que permita relacionar las variaciones con las características de los ejes. El relevamiento permitió localizar 48 ofertas en los ejes comerciales, sumando más de 8.200 m<sup>2</sup> para alquilar de diferentes tamaños y precios.

El precio por m<sup>2</sup> más alto se encontró en los locales de Florida (\$ 246,9) y con mucha distancia en los de Cuenca (\$ 119). En Avellaneda (\$ 83,2), Cabildo (\$ 66,7), Córdoba (\$ 52,4), Microcentro (\$ 45) y Corrientes 1 (\$ 38,1), se dan otros precios superiores al promedio de los ejes (\$ 36,2). En cambio el precio que adquieren los M<sup>2</sup> de los ejes de Av. Regimiento de Patricios (\$ 8,6), Liniers (\$ 9,5), Devoto (\$ 10,4), Villa Lugano (\$ 10,4), Warnes (\$ 11) y Triunvirato (\$ 14,3) son cuatro veces menores al promedio. Se observa que en aquellos ejes donde las tasas de ocupación son más bajas se presentan los menores precios por m<sup>2</sup>. La baja ocupación de Regimiento de Patricios (79,1%), Warnes (82,8%) y Liniers (87,7%) coincide con la mayor cantidad de locales en alquiler, y con los valores más bajos que se registraron.

## 2. METODOLOGÍA

---

Para realizar el estudio del precio de oferta de locales comerciales y de servicios en la Ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de marzo de 2004. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el precio de oferta de los mismos. Toda esta información se extrajo de los suplementos clasificados de los diarios Clarín, La Prensa y la Nación, más los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Segundamano y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se corroboró y se completó mediante un contacto directo con el oferente, con el fin de completar la información y evacuar las dudas que pudieran existir. Este relevamiento se viene realizando desde diciembre de 2001 con una periodicidad trimestral.

El precio de alquiler de los locales se establece a partir de la información relevada en la Ciudad de Buenos Aires.

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada local a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos,

relacionándolos con otros datos espaciales. Asimismo, se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores.

Además, y observando que el precio de los locales varía por tamaño, se agruparon en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan locales de: 8 a 20 m<sup>2</sup>, de 20 a 50 m<sup>2</sup>, de 50 a 100 m<sup>2</sup>, de 100 a 500 m<sup>2</sup> y de más de 500 m<sup>2</sup>.

Asimismo, cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente el valor real de los inmuebles. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

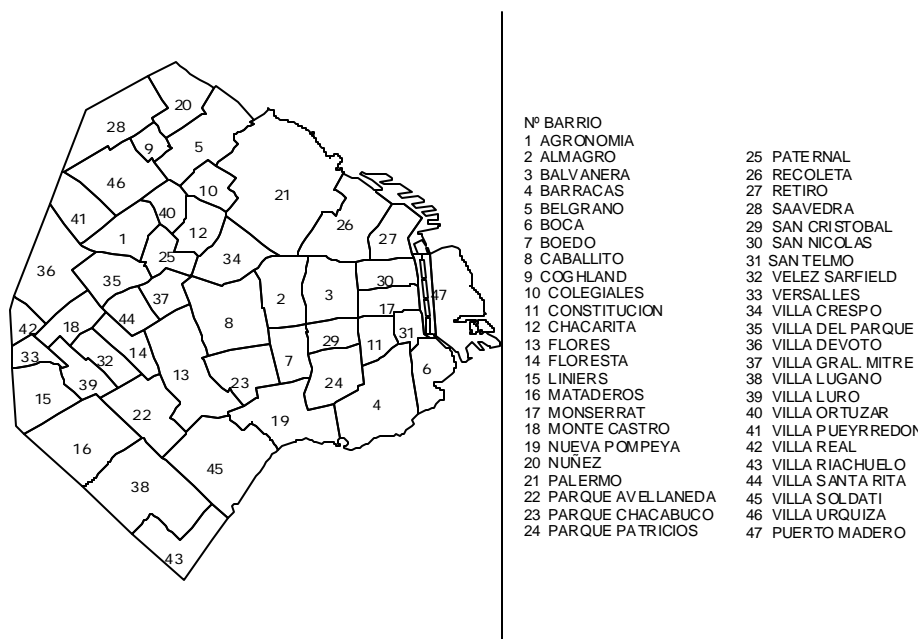
En este informe se incorpora el análisis del valor de locales a partir de la construcción de **Isolíneas<sup>1</sup> de valor de locales por m<sup>2</sup>**, es decir, líneas de igual valor que nacen a partir de líneas equidistantes de valor que delimitan áreas de igual valor del suelo.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Isolíneas: son líneas que unen puntos de igual intensidad del fenómeno

<sup>2</sup> Si bien esas áreas constituyen construcciones teóricas que no reflejan exactamente lo que sucede en el territorio, su utilización resulta interesante puesto que aportan una nueva zonificación al análisis, más allá de los barrios o puntos de localización de los locales

## Mapa N° 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA.

### 3. RESULTADOS OBTENIDOS

#### 3.1. ALQUILER DE LOCALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El relevamiento efectuado permitió detectar la oferta de 327 locales en la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de marzo de 2004. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 11 m<sup>2</sup> y un máximo de 1000 m<sup>2</sup>, lo que promediaba 104 m<sup>2</sup> por local. El alquiler de locales es examinado por m<sup>2</sup>, lo que permitió tomar un valor homogéneo de análisis. Así, para el total de locales en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires, en marzo de 2004, el precio del m<sup>2</sup> promedio fue de \$ 17,3 registrándose un valor en

un máximo de \$ 226,1 por m<sup>2</sup> y un mínimo de \$ 0,7 por m<sup>2</sup>.

Al analizar la variación del precio promedio del m<sup>2</sup>, se aprecia una variación positiva del 6,1% entre diciembre y marzo. Estos datos denotan un aumento del 37,3 % con respecto del año anterior, que estaría incidido por una mayor demanda de locales comerciales. Este incremento resulta el tercer aumento trimestral consecutivo en tanto constituye el segundo incremento interanual desde diciembre de 2002.

**Cuadro 1**

**Precio promedio de locales en alquiler por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2004.**

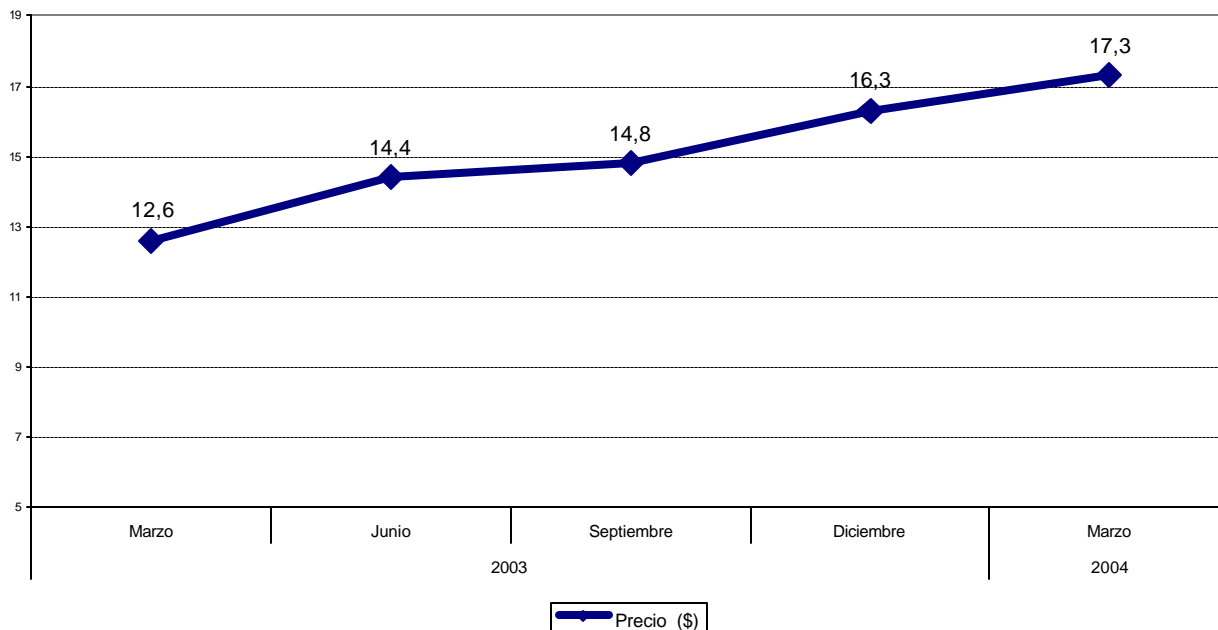
	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Marzo	12,9	1,3	
Junio	18,2	41	
Septiembre	15,6	-14,2	
Diciembre	13,3	-26,8	4,6
2003			
Marzo	12,6	-5,3	-2,2
Junio	14,4	14,3	-20,8
Septiembre	14,8	2,7	-5,4
Diciembre	16,3	9,2	18,4
2004			
Marzo	17,3	6,1	37,3

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA.



**Gráfico 1.**

**Variación del precio promedio de locales en alquiler por m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2003 – Marzo 2004.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA.

### **3.1.I. PRECIO DE LOS LOCALES EN ALQUILER SEGÚN DIMENSIONES**

En la Ciudad se aprecia distintos precios de alquiler que se deben a varios fenómenos. En primer término, y como se observa en el cuadro 2, el precio de alquiler varía según el tamaño del local. En los locales de menores dimensiones los precios promedio por m<sup>2</sup> son más elevados que los locales de grandes dimensiones. Así, mientras que en los

locales de 8 a 20 m<sup>2</sup> el precio promedio es de \$27,5 en los de más de 500 m<sup>2</sup> los precios promedios se ubican en los \$ 7 el m<sup>2</sup>. Estas variaciones se observan tanto en el precio promedio como en el precio máximo y mínimo cuando consideramos las dimensiones de los locales.

### Cuadro 2

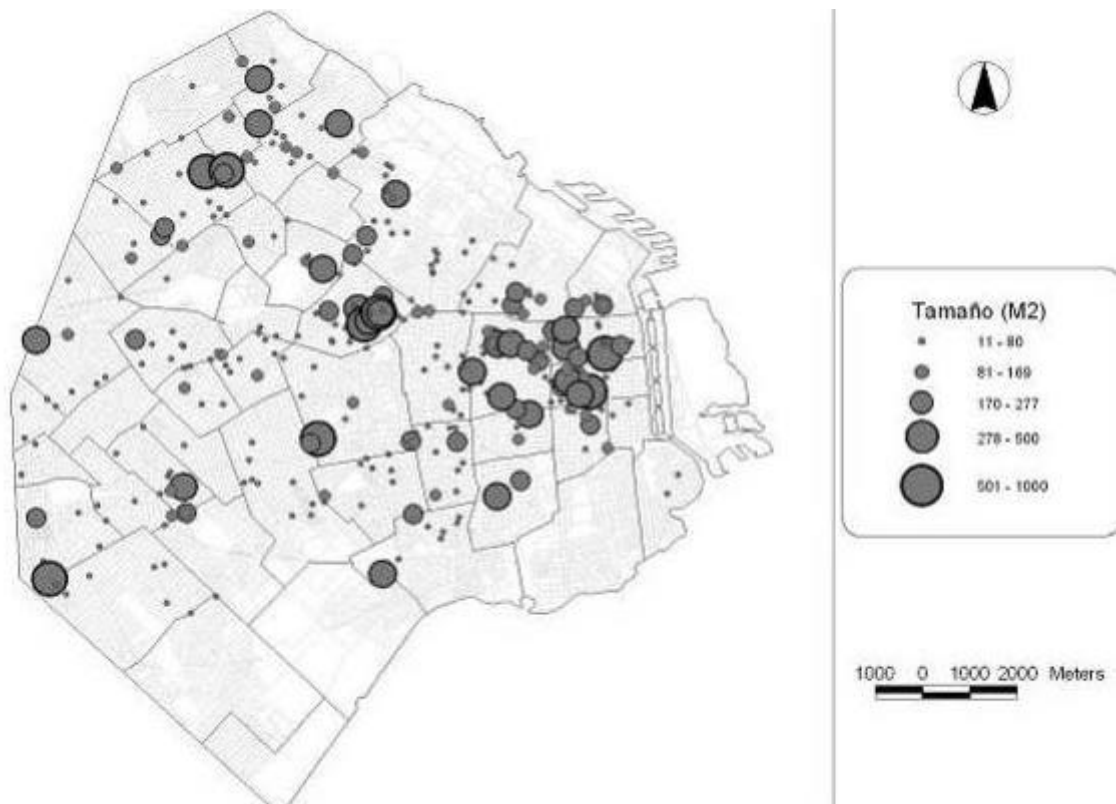
**Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en marzo de 2004. Ciudad de Buenos Aires.**

m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
8 – 20	31	27,5	226,1	10
21 - 50	134	19,1	120,2	5,8
51 - 100	68	16,6	84,9	4,1
101 - 500	86	12,3	42,9	3
501 - 1100	8	7	17,2	0,7
<b>Total</b>	<b>327</b>	<b>17,3</b>	<b>226,1</b>	<b>0,7</b>

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA.

### Mapa 1

**Tamaño por m<sup>2</sup> de locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2004.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

### 3.1.II. PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER DE LOCALES SEGÚN DIMENSIONES

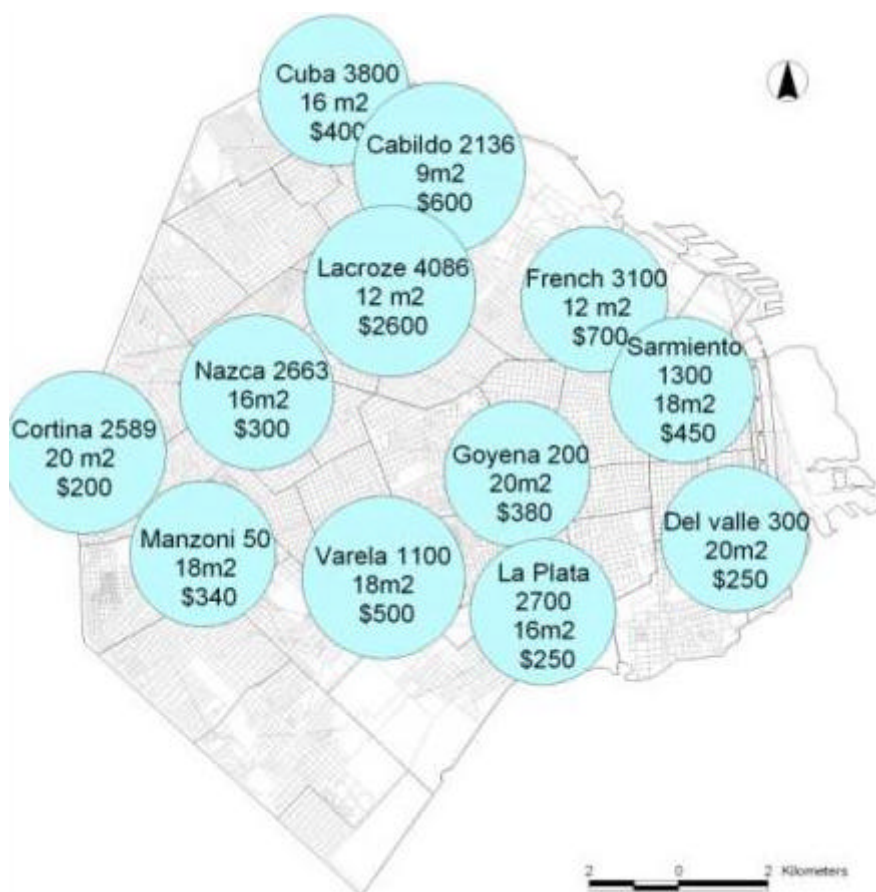
A partir de este informe se incorpora el precio de algunos locales ubicados en distintas zonas de la Ciudad, para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá que para uniformar la serie en el informe se utilice el precio por m<sup>2</sup>.

De esta manera en el mapa siguiente se puede apreciar el precio de oferta de 12 locales de 20 m<sup>2</sup>, advirtiéndose claramente la valorización positiva en

la zona Norte, como por ejemplo el localizado en Lacroze 4086 cuyo precio de oferta es de \$ 2.600, siendo el precio registrado más elevado para locales de pocas dimensiones. Este tipo de locales se caracterizan por localizarse en las zonas comerciales más transitadas por lo que se registran precios similares en distintas zonas de la Ciudad, predominando sin embargo valores más elevados en el Centro y en el Norte.

#### Mapa 2

Precio de referencia de locales de 20 m<sup>2</sup>. Marzo de 2004.



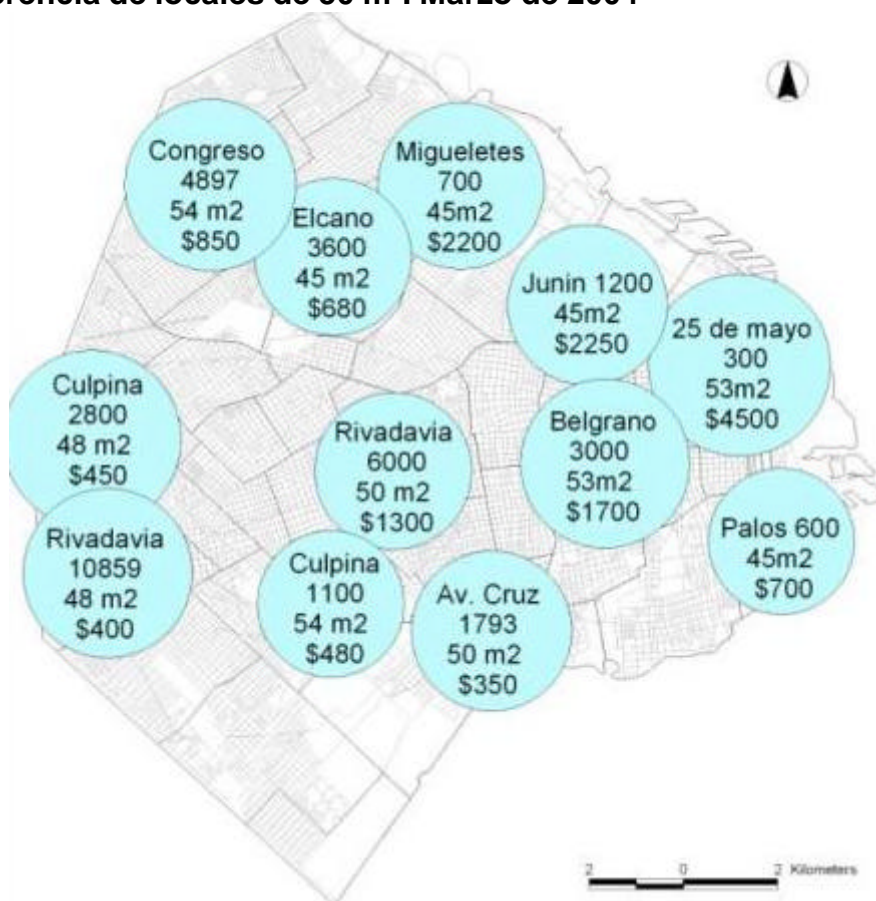
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

En lo que respecta a locales de dimensiones próxima a los 50 m<sup>2</sup>, se seleccionó doce que permitan advertir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en la Av. de Mayo al 300, en donde un local de estas dimensiones está valuado en \$ 4.500. En los barrios de Recoleta y Belgrano se relevaron dos locales de estas dimensiones, con precios de alquiler de \$ 2.250 y U\$S 2.200

respectivamente. En Flores, un local ubicado en Rivadavia al 6.000 es ofertado por \$ 1.300 al mes. En la Av. Belgrano al 3.000, en Balvanera el precio ascendió a los \$1.700: Mientras que en el resto de la Ciudad, por locales de estas dimensiones se esta pidiendo entre \$ 350 y \$ 700, dependiendo de la localización. (ver mapa3)

### Mapa 3

#### Precio de referencia de locales de 50 m<sup>2</sup>. Marzo de 2004



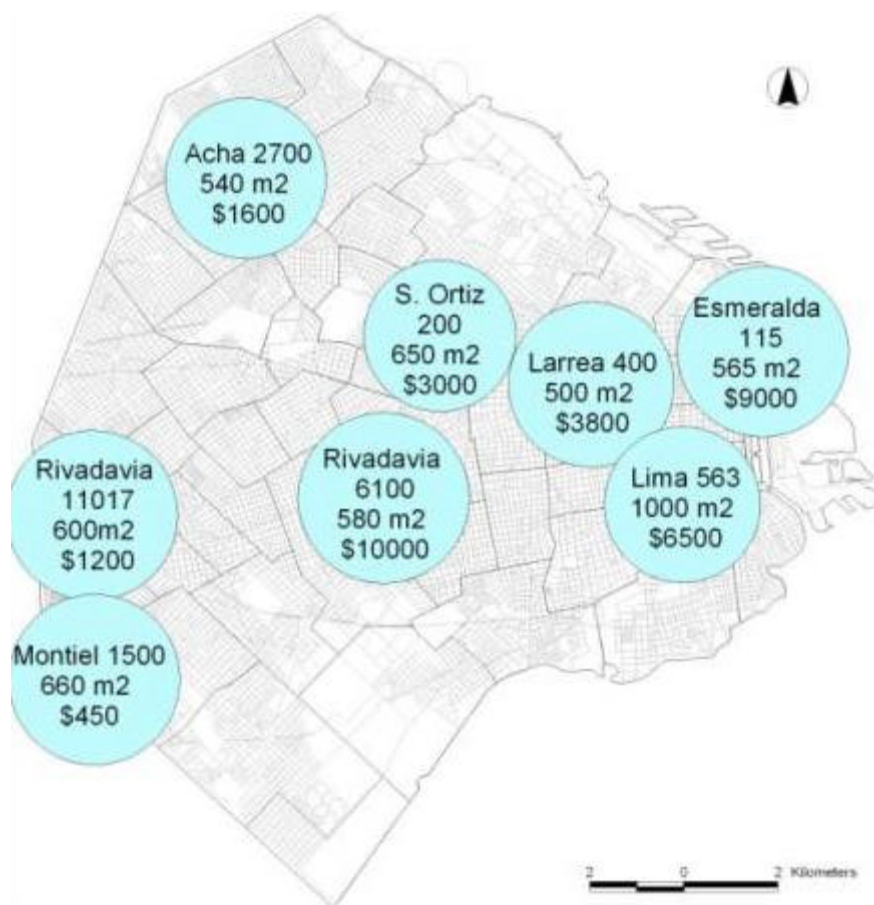
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

Por su parte, se seleccionaron ocho locales de más de 500 m<sup>2</sup> en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, estos locales tienen una gran dispersión de precios según la localización, ya que pueden servir para diferentes usos. Los mayores precios se registraron en el microcentro porteño (Esmeralda 115) en donde por un local de 565 m<sup>2</sup> se solicitaron \$9.000 mensuales. Sin

embargo, el mayor precio se registró en el barrio de Flores; un local de 580 m<sup>2</sup> se alquila por \$ 10.000 mensuales. Sobre la misma Avenida, pero en el barrio de Liniers el precio decrece considerablemente, requiriéndose \$1200 por un local ubicado en Rivadavia 11017. Por otra parte, el menor precio se registró en Montiel 660 (barrio de Mataderos) con un precio de \$450.

#### Mapa 4

#### Precio de referencia de locales de más de 500 m<sup>2</sup>. Marzo de 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

### 3.1.III. VARIACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER DE LOCALES SEGÚN DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA.

En lo que respecta al precio de oferta a partir de su localización, en el cuadro 3, se puede observar que los mayores precios promedios se producen en la zona Norte de la

Ciudad donde alcanzan valores promedios de \$27,5 el m<sup>2</sup>. La zona Sur, en cambio, registra los menores valores promedios, que se sitúan en \$11,8 el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 3**

**Distribución territorial de la cantidad de locales ofrecidos por m2, en el mes de marzo de 2004. Ciudad de Buenos Aires.**

m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Zona Centro	33	23,1	84,5	6,5
Zona Norte	62	27,5	120,2	5,8
Zona Sur	56	11,8	40	0,7
Zona Oeste	176	14,3	226,1	3

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

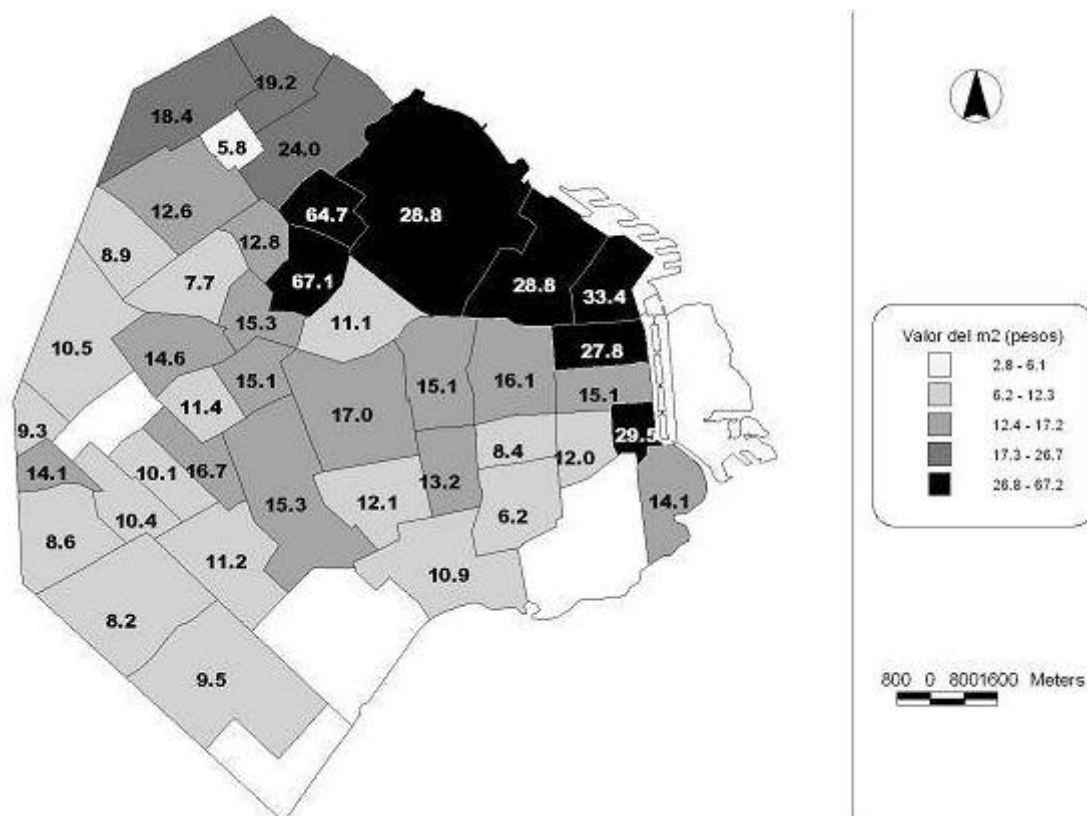
En la zona Norte, se destacan los barrios de Colegiales, Recoleta y Palermo, a los que se suma como novedad el alto valor de Chacarita, respondiendo a una lógica más puntual que a un fenómeno de todo el barrio. En el Centro se perfilan Retiro, San Nicolás y San Telmo.

Los barrios con valores promedio más bajos se localizan en el extremo Sur y en el extremo Oeste. Los casos extremos se presentan en Parque Patricios, Mataderos, San Cristóbal y Liniers con menos de \$ 9 el m<sup>2</sup>. Velez Sarfield, Villa Luro, Villa Real y Nueva Pompeya tienen otros bajos promedios, y se mantienen alrededor de \$ 10 el m<sup>2</sup>.



## Mapa 5

**Precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires por barrio. Marzo de 2004.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

En lo que respecta a la evolución del precio de alquiler por distintas zonas de la Ciudad, el cuadro siguiente permite advertir que la mayor variación positiva interanual se produjo en la zona norte de la Ciudad (113%) seguida de la zona Centro (36,7%). Sin embargo, en la zona Norte se aprecia una pequeña contracción trimestral producto de la

fuerte alza registrada en el trimestre pasado, cuando el precio promedio se ubicó un 6,5% por encima del actual. En las zonas Oeste y Sur, la variación interanual fue un 25% superior. Sin embargo en ambas zonas los promedios generales están lejos de los registrados en el Oeste y Norte.

**Cuadro 4****Variación trimestral del precio promedio por zona de la Ciudad. Diciembre 2001 - marzo de 2004.**

m2 ofrecidos	Dic-01	Jun-02	Sep-02	Dic-02	Mar-03	Jun-03	Sep-03	Dic-03	Mar-04	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
Zona Centro	21,43	24,58	16,8	18,4	16,9	14,5	22,6	22,5	23,1	2,6	36,7
Zona Norte	14,45	22,02	19,7	15,3	12,9	16,1	16,2	29,3	27,5	-6,5	113,2
Zona Oeste	12,26	11,27	14,4	12	11,4	10,9	13,1	14,3	14,3	0,0	25,4
Zona Sur	10,07	11,3	8,5	8,9	9,4	8,6	8,8	9,7	11,8	17,8	25,5

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

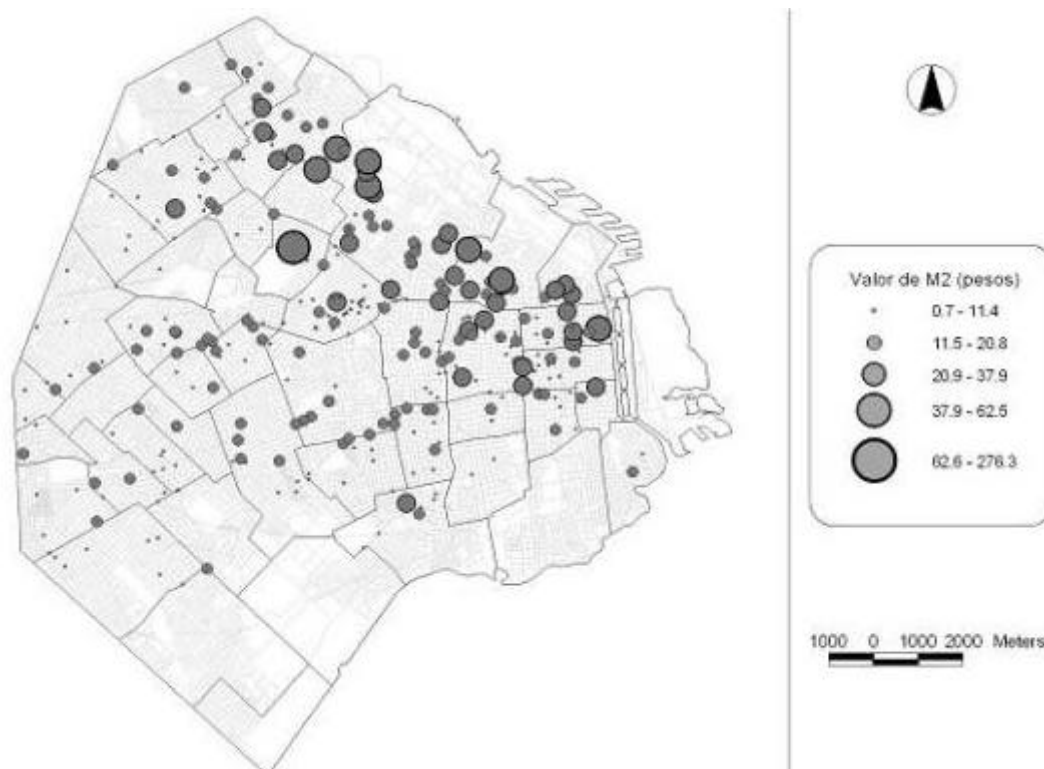
El mapa 6 aporta las diferencias de valores con mayor puntualidad. Se puede apreciar que los mayores valores individuales corresponden al centro administrativo y financiero de la Ciudad y a los principales ejes comerciales de la zona norte. Asimismo, se pueden encontrar valores relativamente altos en la zona

comercial de Villa del Parque, Caballito y en el área próxima a la Plaza Flores. Como casos más particulares, se puede observar un fuerte valor en Chacarita, que logra elevar el promedio del barrio. Con precios más modestos también existen algunos enclaves en Nueva Pompeya y Villa Urquiza.



## Mapa 6

**Precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2004.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

### 3. 2. PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN LOS EJES COMERCIALES

Los locales en alquiler sobre ejes comerciales fueron separados de los anteriores a fin de bgrar un análisis más particular que permita relacionar las variaciones con las características de los ejes. El relevamiento permitió localizar 48 ofertas en los ejes comerciales, sumando más de 8.200 m<sup>2</sup> para alquilar de diferentes tamaños y precios.

En el cuadro 4 se puede observar que Warnes, Liniers, Regimiento de Patricios, Alberdi, Libertad y

Corrientes 1, son los que tienen la mayor cantidad de ofertas. Cabildo, Villa Lugano, Córdoba, Corrientes 1, Cuenca, Devoto y Triunvirato son los que tienen un solo local ofrecido.

Las superficies de los locales ofrecidos ejemplifican el tamaño de los locales en cada eje. Así, los locales de Cabildo, Avellaneda, Cuenca, Flores Sur, son los que tienen la menor superficie, mientras que Liniers, V. Lugano, Corrientes 2 y

Regimiento de Patricios muestran los tamaños mayores.

El precio por m<sup>2</sup> más alto se encontró en los locales de Florida (\$ 246,9) y con mucha distancia en los de Cuenca (\$ 119). En Avellaneda (\$ 83,2), Cabildo (\$ 66,7), Córdoba (\$ 52,4), Microcentro (\$ 45) y Corrientes

1 (\$ 38,1), se dan otros precios superiores al promedio de los ejes (\$ 36,2). En cambio el precio que adquieren los M<sup>2</sup> de los ejes de Av. Regimiento de Patricios (\$ 8,6), Liniers (\$ 9,5), Devoto (\$ 10,4), Villa Lugano (\$ 10,4), Warnes (\$ 11) y Triunvirato (\$ 14,3) llegan a ser cuatro veces menores al promedio.

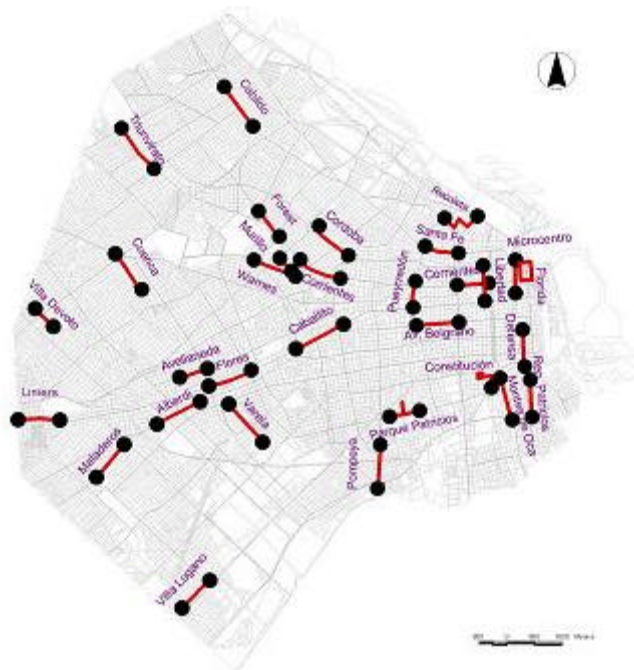
#### Cuadro 5

Locales ofrecidos por eje comercial. Marzo 2004.

Eje	Cantidad de ofertas	M2 promedio	Precio promedio	Precio del M2 promedio	Precio M2 máximo	Precio M2 mínimo
Regimiento de Patricios	5	209,8	1280	8,6	11,1	5
Liniers	5	471,6	3820	9,5	17,1	2
Warnes	5	186	1070	11	26,7	2,6
Alberdi	4	107	1925	20,1	31,3	12,5
Corrientes 2	4	271	4625	23,1	45	4,8
Libertad	4	64	2000	31,3	31,3	31,3
Avellaneda	3	88,7	7333	83,2	84,8	80
Forest	3	117,7	2267	19,7	26	13,5
Microcentro	3	140,7	6133	45	53,9	33,5
Flores Sur	3	17	367	22	27,8	15
Florida	2	104	25788	246,9	276,2	217,5
Cabildo	1	9	600	66,7	66,7	66,7
V. Lugano	1	240	2500	10,4	10,4	10,4
Córdoba	1	130	6800	52,3	52,3	52,3
Corrientes 1	1	210	8000	38,1	38,1	38,1
Cuenca	1	21	2500	119	119	119
Devoto	1	48	500	10,4	10,4	10,4
Triunvirato	1	140	2000	14,3	14,3	14,3
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>170,9</b>	<b>3839</b>	<b>36,2</b>	<b>276,2</b>	<b>2</b>

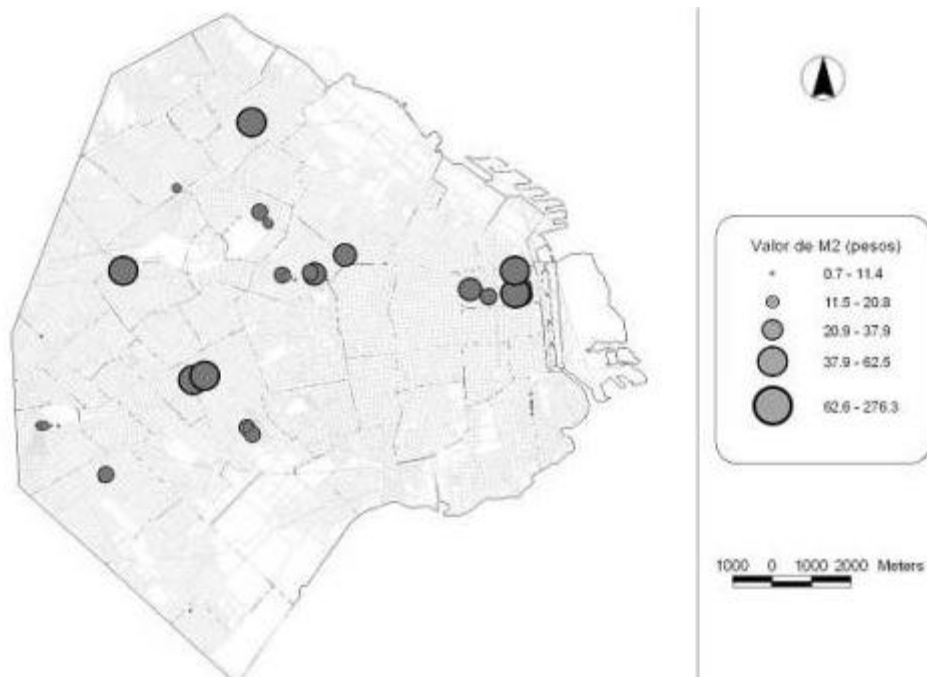
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA, en base a relevamiento propio.

### Mapa 7. Ejes Comerciales Relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

**Mapa 8.**  
**Precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2004.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA

## Cuadro 6

### Variación de la tasa de ocupación en ejes comerciales. Marzo de 2004.

	Locales relevados	Locales vacíos	Tasa de ocupación	Variación de la tasa de ocupación	
				Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
Santa Fe	200	3	98,5	-1	3,1
Caballito	265	4	98,5	1,6	2,6
Montes de Oca	110	3	97,3	0,9	1
Triunvirato	255	7	97,3	0,4	5,9
Belgrano	214	6	97,2	0,5	4,1
Flores	305	9	97	1	4,6
Pueyrredón	232	7	97	0,4	4,2
Cuenca	265	9	96,6	0,8	3,3
Murillo	29	1	96,6	0	4
Cabildo	296	11	96,3	-0,3	4,7
Flores Sur	161	6	96,3	1,3	3
Avellaneda	298	13	95,6	2,2	1,8
Recoleta	108	5	95,4	0	4,2
V. Lugano	136	7	94,9	0	-1,5
Libertad	227	12	94,7	0,5	3
Devoto	199	11	94,5	0,5	12,8
Defensa	198	13	93,4	-1,1	4,5
Córdoba	225	15	93,3	0,5	4,6
Florida	234	16	93,2	-0,9	-1
Parque Patricios	211	15	92,9	1	-0,1
Sáenz	275	21	92,4	1,6	11,4
Corrientes Y Callao	181	15	91,7	0,6	1,9
Mataderos	229	19	91,7	0	3,4
Alberdi	151	13	91,4	-0,1	0,7
Corrientes y S. Ortiz	208	18	91,3	-0,5	2,1
Liniers	219	27	87,7	1,1	6,3
Constitución	174	22	87,4	1,3	13,5
Microcentro	117	15	87,2	0	-0,8
Warnes	261	45	82,8	-1,4	-2
Av. Patricios	163	34	79,1	0	4
Forest	104	25	76	1,3	16,9
<b>Total</b>	<b>5420</b>	<b>410</b>	<b>92,4</b>	<b>1,5</b>	<b>5,4</b>

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA, en base a relevamiento propio.

La tasa de ocupación revela el grado de ocupación de los locales en cada

nodo comercial. Una baja tasa de ocupación advierte una alta vacancia,

y en ése sentido sugiere un alto grado de disponibilidad para alquilar. A partir del cuadro 6 se observa que la ocupación más baja – y por ende, la vacancia más alta - se presentan los menores precios por m<sup>2</sup>. En efecto, la baja ocupación de Regimiento de Patricios (79,1%), Warnes (82,8%) y Liniers (87,7%) coincide con la mayor cantidad de locales en alquiler, y con los valores más bajos que se registraron. Otros ejes con varios locales ofrecidos son

los ejes de Alberdi y de Corrientes y S. Ortiz, con una ocupación levemente superior (91,4% y 91,3% respectivamente), y con precios por m<sup>2</sup> que se valoran al doble que las anteriores.

Un segundo grupo de ejes con una ocupación relativamente baja, como Forest (76%) y Microcentro (87,2%) también tienen varios locales ofrecidos, pero con precios más heterogéneos.

## ANEXO

### Clasificación y área de relevamiento de los 31 ejes comerciales

Zona	Eje	Área de relevamiento	Relevamiento desde
Centro	Corrientes y Callao	Entre Cerrito y Callao	marzo 2002
Centro	Florida	entre Bme. Mitre y Córdoba	marzo 2002
Centro	Libertad	entre Lavalle y Rivadavia	Febrero 2003
Centro	Microcentro	Sarmiento entre Florida y 25 de mayo - Perón entre Florida y 25 de Mayo - Reconsquista entre Corrientes y Perón - San Martín entre Corrientes y Perón.	Febrero 2003
Norte	Cabildo	entre Echeverría y Congreso	marzo 2002
Norte	Recoleta	Alvear entre Av. Ortiz y Callao - Callao entre Alvear y Quintana - Quintana entre Callao y Av. Ortiz - Av. Ortiz entre Quintana y Guido - Junín entre Guido y Vte. López - Vte. López entre Junín y Azcuénaga	Febrero 2003
Norte	Santa Fe	entre Callao y Pueyrredón	marzo 2002
Norte	Triunvirato	Monroe entre Pacheco y Triunvirato - Triunvirato entre Monroe y La Pampa.	Febrero 2003
Oeste	Avellaneda	entre Concordia y Terrada	Febrero 2003
Oeste	Belgrano	entre Jujuy y Entre Ríos	Febrero 2003
Oeste	Caballito	Rivadavia entre Rojas y Yatay	Febrero 2003
Oeste	Córdoba	entre Thames y Pringles	Febrero 2003
Oeste	Corrientes y S. Ortiz	entre Yatay y Malabia	Febrero 2003
Oeste	Cuenca	entre Baigorria y Av. Beiró	marzo 2002
Oeste	Devoto	L.de Vega entre P. Morán y J.P. Varela	Febrero 2003
Oeste	Flores	Rivadavia entre Boyacá y Nazca	marzo 2002
Oeste	Forest	entre Corrientes y Teodoro García	Febrero 2003
Oeste	Liniers	Rivadavia entre E. Saguí y Cuzco	marzo 2002
Oeste	Murillo	entre Gurruchaga y S. Ortiz	Febrero 2003
Oeste	Pueyrredón	entre Tucumán y Rivadavia	marzo 2002
Oeste	Warnes	entre S. Ortiz y Fragata Sarmiento	Febrero 2003
Sur	Alberdi	entre Azul y Benedetti	Febrero 2003
Sur	Av. Patricios	entre Av. Martín García y Olavarría	marzo 2002
Sur	Constitución	Lima 1600-1800 - Brasil 1100-1300 - Salta 1600-1800.	febrero 2003
Sur	Defensa	entre Chile y J. de Garay	febrero 2003
Sur	Mataderos	Alberdi entre Albariño y M. Leguizamón	febrero 2003
Sur	Montes de Oca	entre Caseros y Brandsen	marzo 2002
Sur	Pque. Patricios	Caseros entre Jujuy y La Rioja - La Rioja entre Caseros y Brasil	febrero 2003
Sur	Sáenz	entre Dekay y Del Barco Centenera	marzo 2002
Sur	Villa Lugano	Chilavert entre J.L. Suárez y Cañada de Gómez	febrero 2003
Sur	Flores Sur	Varela entre A. Díaz y Primera Junta	febrero 2003

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.